

# Exposé

## Wohnung in Kirrweiler (Pfalz)

### Exklusive, modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung und EBK in Kirrweiler (Pfalz)



Objekt-Nr. **OM-329082**

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Jessica SK

67489 Kirrweiler (Pfalz)  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|               |                       |              |                 |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 2010                  | Schlafzimmer | 3               |
| Zimmer        | 4,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche    | 135,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG           |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme     | Stellplätze  | 2               |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Zustand       | gepflegt              |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und stilvolle Wohnung in der ersten Etage bietet alles, was Ihr Herz begehrt.

Mit ihrer gehobenen Ausstattung, durchdachten Raumaufteilung und nachhaltigen Features erfüllt diese Immobilie alle Wünsche – ob als neues Zuhause für die Familie oder als komfortable Ferienwohnung.

Die Highlights im Überblick:

Elternbereich mit Komfort -

Das Hauptbadezimmer wurde Ende 2024 teilweise modernisiert: Badewanne und Dusche erstrahlen in neuem Glanz. Vom Badezimmer aus gelangen Sie direkt in ein clever angelegtes Ankleide- und Wäschezimmer (inkl. Waschmaschinenanschluss) und weiter ins Elternschlafzimmer.

Viel Platz für die Familie -

Zwei weitere Zimmer bieten Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Offene Wohnkultur -

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche wird zum zentralen Treffpunkt. Die moderne Einbauküche (inkl. Geräte, ohne Kühlschrank) begeistert mit Funktionalität und Stil. Ein zusätzlicher Pluspunkt: die praktische Speisekammer mit integriertem Weinkühler – ideal für gesellige Abende.

Wohnzimmer mit Klimakomfort -

Eine Klimaanlage sorgt im Wohnzimmer für angenehme Kühle an heißen Tagen.

Sonnige Süd-Terrasse -

Die 35 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse auf der Südseite ist ein absolutes Highlight: Ob Frühstück im Freien, Grillabende oder entspanntes Lesen – hier finden Sie Ihren Lieblingsplatz. Die gesamte Fensterfront lässt sich vollständig aufschieben, wodurch die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen.

Ein kleines Extra für Gäste -

Ein zusätzliches, kleines Badezimmer mit Dusche bietet Komfort für Besucher oder die Familie.

Nachhaltigkeit, die überzeugt:

Photovoltaikanlage (2020) -

Mit 9,92 kWp Leistung und einem 6,5 kWh Speicher decken Sie Ihren Strombedarf effizient ab. Die Anlage ist direkt mit der Wallbox verbunden, die für die zwei Stellplätze in der großzügigen Halle installiert wurde.

Wärmepumpe (2010) -

Umweltfreundlich und effizient sorgt sie für eine angenehme Raumtemperatur von 22 Grad und Warmwasser bei 55 Grad. Ihr täglicher Energiebedarf liegt dabei bei nur 21,45 kWh – eine nachhaltige Lösung, die Ihren Geldbeutel schont.

Zusätzlich gibt es zwei getrennte Zähler: einen für die Wärmepumpe und einen für den Hausstrom/Photovoltaikanlage. Der Wärmepumpenstrom wird in einem speziellen Tarif abgerechnet, der deutlich günstiger ist als der normale Hausstrom – so sparen Sie zusätzlich bei den Betriebskosten.

Smart Home -

Die Fußbodenheizung wird über ein Smart-Home-System gesteuert, ebenso wie die elektrischen Rollläden.

Energieklasse A -

Zukunftssicher, nachhaltig und sparsam – ein Zuhause, das mitdenkt.

Das Haus:

Die Wohnung wurde 2010 auf ein altes Bankgebäude aufgestockt und 2011 erstmals bezogen. Das vollunterkellerte Haus bietet zusätzlichen Stauraum, wobei Halle und Keller mit der unteren Wohneinheit geteilt werden. Dank Poroton-Planziegeln mit hoher Wärmedämmung gehört die Wohnung zur Energieklasse A. Die untere Wohneinheit wird separat verkauft; mögliche Absprachen zum Außenputz können erforderlich sein, da das Haus noch unverputzt ist.

Warum diese Wohnung perfekt für Sie ist:

Ein durchdachtes Zuhause, das Nachhaltigkeit, Komfort und modernes Wohnen vereint. Energieklasse A, cleveres Design und eine familienfreundliche Umgebung versprechen glückliche Jahre für Ihre Familie.

Möbelübernahme möglich:

Einige Möbel können nach Absprache übernommen werden – eine ideale Gelegenheit, direkt loszulegen und sich von Anfang an wohlfühlen.

Jetzt zugreifen!

Die Wohnung wird wegen Auswanderung verkauft und ist verfügbar nach Absprache. Eine Bewerbungsmappe ist wünschenswert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage, die begeistert!

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, mit allen wichtigen Einrichtungen in der Nähe:

400 m zum Spielplatz

300 m zum Hausarzt

350 m bis zum nächsten Bäcker

500 m bis zur Grundschule, 700 m zur Kita

1,3 km zum Bahnhof Kirrweiler/Maikammer

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Maikammer (Wasgau) oder etwas weiter in Edenkoben (Aldi, Lidl, DM, Edeka).

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 44,92 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



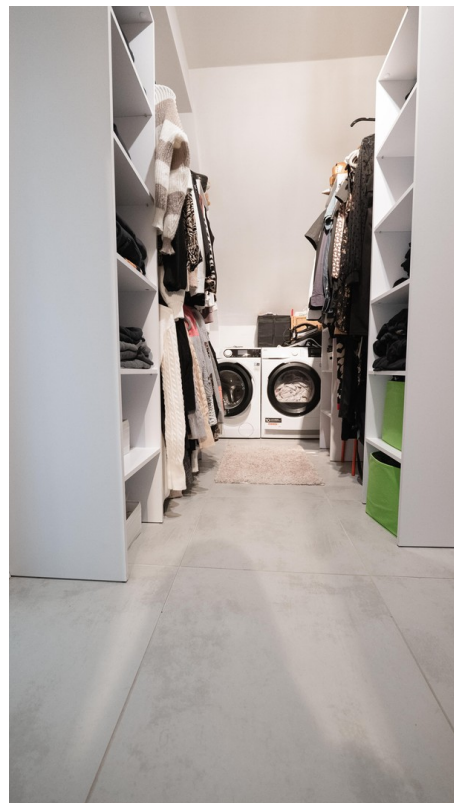
# Exposé - Galerie



Großes Badezimmer



Großes Badezimmer



Ankleide- / Wäschezimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro



# Exposé - Galerie



Büro



Gäste WC



Dusche im Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Galerie



Halle mit 2 Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Wallbox



Treppenhaus -> Wohnung



# Exposé - Galerie



Treppenhaus -> Wohnung



Treppenhaus Eingang

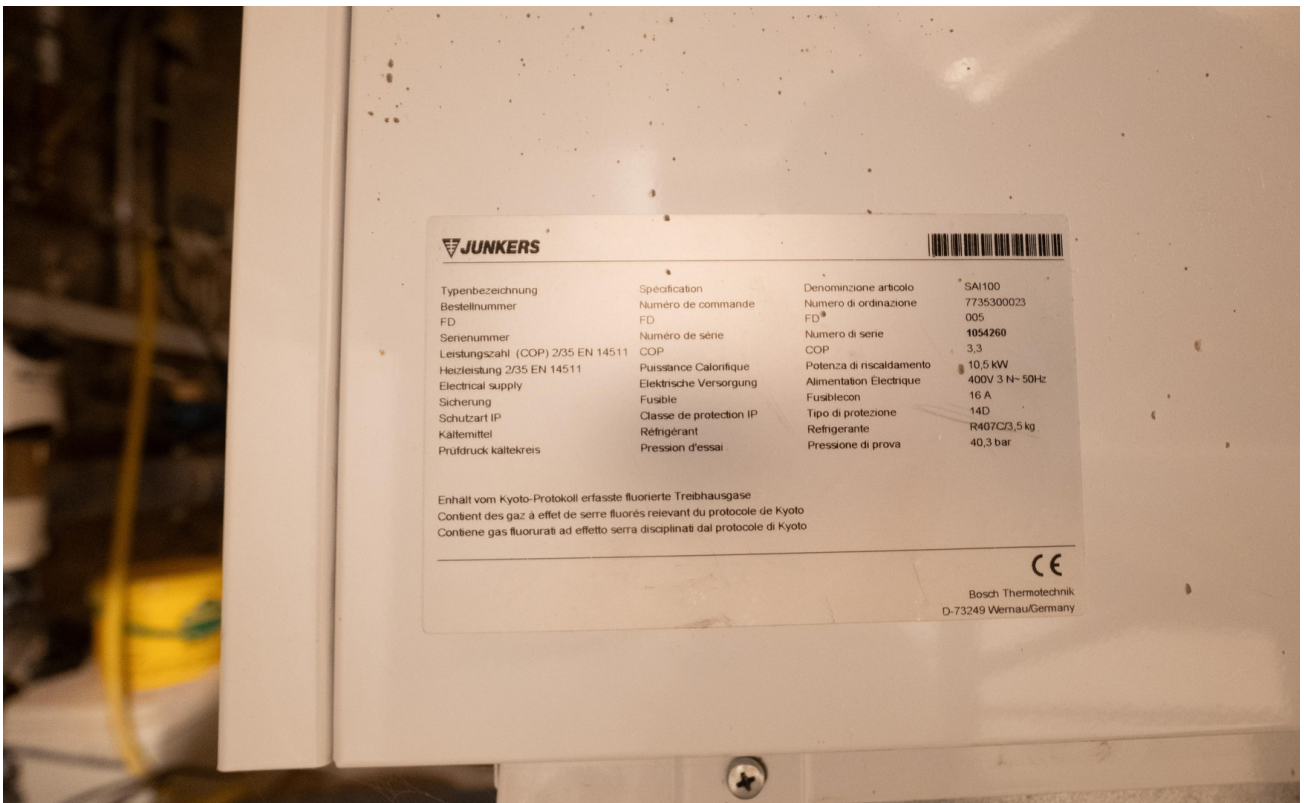
# Exposé - Galerie



Treppenhaus - Keller



Treppenhaus -> Keller



Wärmepumpe



# Exposé - Galerie



Warmwasserspeicher Wärmepumpe



Photovoltaik Speicher



# Exposé - Galerie



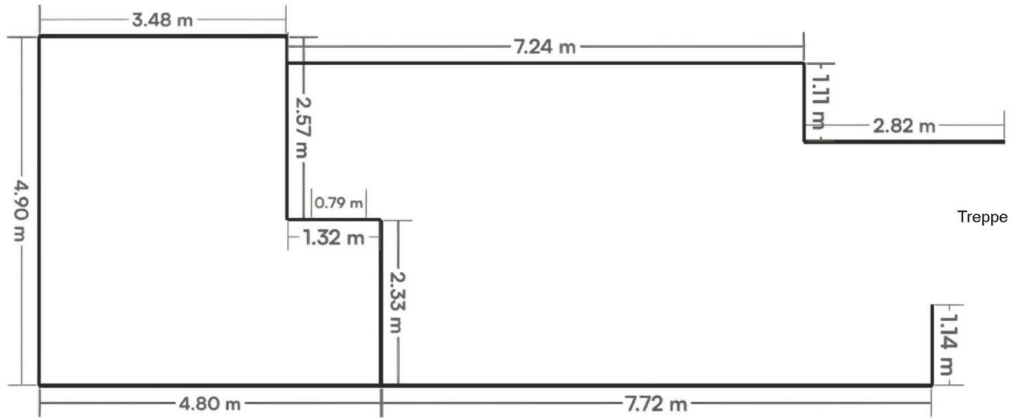
Draufsicht



Außenansicht

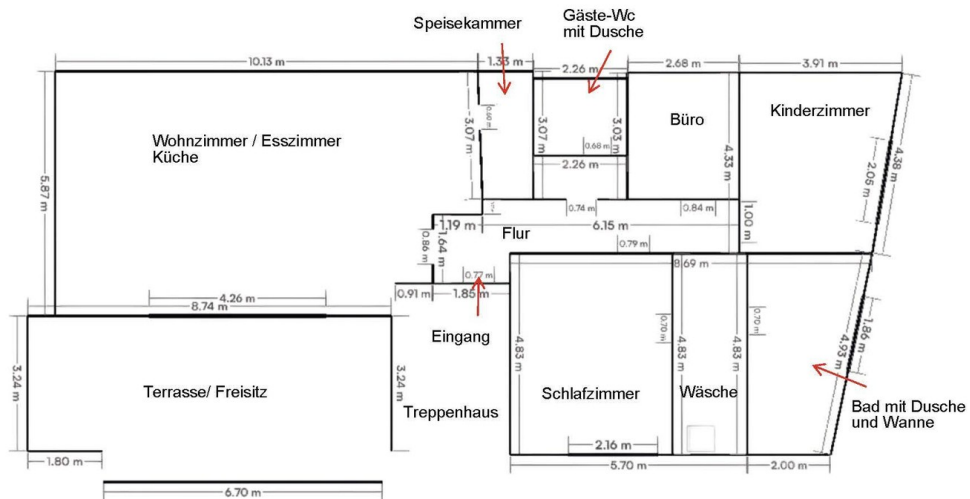
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss/Galerie



Grundriss Galerie

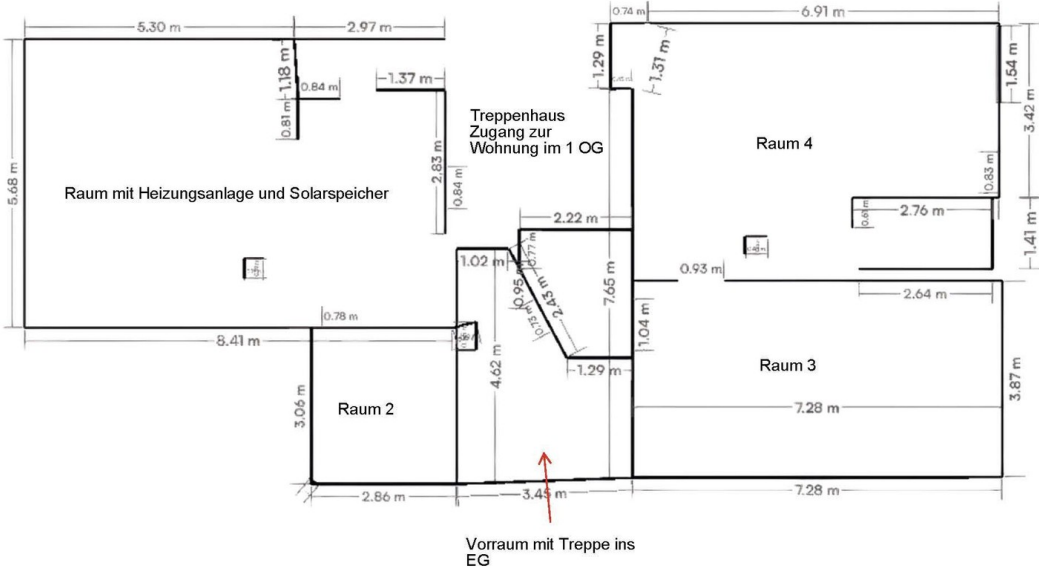
1. OG - ausgebaut



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse

Keller



Grundriss Keller



# Exposé - Anhänge

## 1. Verbrauch Warmwasser+Heizung

\*101943156265\*X\*01\*R01EG\*

Vattenfall Europe Sales GmbH, 11511 Berlin

Herrn  
 [REDACTED]  
 67489 Kirrweiler (Pfalz)

**Ihr Weg zum Online Service**



Verwalten Sie Ihren Vertrag jederzeit selbst.

[www.vattenfall.de/service](http://www.vattenfall.de/service)

**Vattenfall Europe Sales GmbH**

**Sitz der Gesellschaft**  
 Amerigo-Vespucci-Platz 2  
 20457 Hamburg  
**Keine Besucheradresse**

Datum  
 11.11.2024

**Kundenservice**

Service-Telefon  
 040 657 988 000

Ihr Kontakt zu uns  
[www.vattenfall.de/kontakt](http://www.vattenfall.de/kontakt)

Bankverbindung  
**Landesbank Hessen-Thüringen**  
**IBAN**  
**DE93 5005 0000 0090 0851 35**  
**BIC**  
**HELA DEFF XXX**

Seite/ Umfang  
 1 / 6

Anlagen  
**Stromkennzeichnung**

Online  
[www.vattenfall.de](http://www.vattenfall.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
 Alexander van Ofwegen

Geschäftsführer  
 Rainer Wittenberg  
 Frank Rockel

Handelsregister  
 Amtsgericht Hamburg  
 HRB 87512

USt-IdNr.  
 DE 813577496

**Ihre Rechnung für den 17.10.2023 - 31.10.2024**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Vertragskonto:</b> | [REDACTED]<br>(bitte bei Zahlungen und Schriftverkehr immer Vertragskonto angeben) |
| Zählernummer:         | [REDACTED]   |
| Lieferstelle:         | [REDACTED]<br>67489 Kirrweiler   |
| Rechnungsnummer:      | [REDACTED] 781 vom 11.11.2024  |

[REDACTED],

gute Nachrichten für Sie: Wir haben Ihre Rechnung erstellt und ein Guthaben für Sie ermittelt.

**Ihr aktueller Stromtarif Wärmepumpe Natur24**  
 außerhalb der Grundversorgung

**Ihr Verbrauch in diesem Abrechnungszeitraum: 21,86 kWh/Tag**, das waren 8.330 kWh in 381 Tagen  
 Ihr Verbrauch im letzten Abrechnungszeitraum: 21,45 kWh/Tag, das waren 7.508 kWh in 350 Tagen

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Ihre Stromkosten | 2.140,08 EUR |
| [REDACTED]       | [REDACTED]   |

**Ihr Guthaben** [REDACTED]

**Das Guthaben von [REDACTED] auf Ihr Konto überwiesen.** In der Regel geht der Betrag dort innerhalb von fünf bis zehn Werktagen ein. Möglicherweise haben Sie Ihr Guthaben daher schon erhalten.

Ihre **Entlastung nach dem Strompreisbremsegesetz (StromPBG)** für den Abrechnungszeitraum dieser Rechnung beträgt **99,55 Euro**.

Informationen zur Entlastung nach dem StromPBG finden Sie im Kapitel „Entlastungen nach dem Strompreisbremsegesetz (StromPBG)“.

Ihre Bankverbindung: [REDACTED]

**Ihr Abschlag:** [REDACTED] (inklusive 19,0 % Umsatzsteuer)



## Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

| Energieeffizienzklasse | Energiebedarf - oder<br>verbrauch*       | Ungefähre jährliche<br>Energiekosten pro<br>Quadratmeter Wohnfläche ** |
|------------------------|--|--|
| A+                     | unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)          | etwa 3 Euro  |
| A                      | 30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)   | 7 Euro   |
| B                      | 50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)   | 12 Euro  |
| C                      | 75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)  | 16 Euro  |
| D                      | 100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a) | 21 Euro  |
| E                      | 130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a) | 27 Euro  |
| F                      | 160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a) | 34 Euro  |
| G                      | 200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a) | 42 Euro  |
| H                      | über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)          | 50 Euro und mehr   |